

Bebauungsplan Nr. 18 "Industriegebiet Ennest"

38. vereinfachte Änderung im Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

Erweiterung der überbaubaren Fläche

auf den Grundstücken Gemarkung Attendorn, Flur 34, Flurstück 1074 (tlw.) und Gemarkung Attendorn, Flur 40, Flurstück 198 (tlw.)

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundlagen und Ausgangssituation
2. Abgrenzung des Plangebietes
3. Beschreibung des Plangebietes
4. Beschreibung der Umgebung des Plangebietes
5. Rechtliche Grundlagen
6. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung
7. Planungserfordernis
8. Planungsziel
9. Planungsinhalt
10. Entwurfskomponenten
11. Natur- und Landschaftsschutz
12. Immissionsschutz
13. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung
14. Bodenordnung
15. Beteiligungen gemäß §§ 3, 4 BauGB sowie Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB
16. Hinweise
17. Verfahrenshinweise

Anlage 1: Lage im Stadtgebiet

Anlage 2: Planungsrecht mit rechtskräftiger Fassung und geplanter Änderung

1. Allgemeine Grundlagen und Ausgangssituation

Am östlichen Rand der Wohnbebauung des 2.190 Einwohner großen Ortsteils Attendorn-Ennest (Stand: 31.12.2022) liegen die Gebäude Milstenauer Straße 21 bis 27 sowie 18 bis 32, bevor im Weiteren in Richtung Osten führenden Verlauf der Milstenauer Straße freie Landschaft und letztendlich die Stadtgrenze folgt. Während sich die Bebauung Milstenauer Straße 21 bis 27 als eine lückenlose Abfolge einer Einzel- oder Doppelhausbebauung darstellt, liegt zwischen den Gebäuden Milstenauer Straße 26 und Milstenauer Straße 32 (Feuerwehrgerätehaus der örtlichen Feuerwehr) eine unbebaute Freifläche. Der diese Fläche überplanende Bebauungsplan Nr. 18 „Industriegebiet Ennest“ - er bildet die Rechtsgrundlage für das südlich und südöstlich der Milstenauer Straße vorhandene Industrie - und Gewerbegebiet Ennest - weist der Freifläche die Funktion einer landwirtschaftlichen Fläche im Zusammenhang mit dem Gebäude Milstenauer Straße 18 zu. Nachdem das Gerätehaus der örtlichen Feuerwehr am Standort Milstenauer Straße 32 vor einiger Zeit neu gebaut wurde und nun den baulichen Abschluss am Übergang zu der industriell-gewerblichen Nutzung des Industriegebietes Ennest markiert, stellt sich die Freifläche zwischen den Gebäuden Milstenauer Straße 26 und Milstenauer Straße 32 (Feuerwehrgerätehaus) einer geänderten städtebaulichen Situation und Bewertung.

Diese Begründung gibt in den folgenden Kapiteln Auskunft über die Inhalte und Auswirkungen einer geänderten städtebaulichen Konzeption für die Freifläche sowie über das Verfahren der zur Umsetzung dieser neuen Zielvorstellung erforderlichen 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest".

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Länge von ca. 65 m südlich der Milstenauer Straße zwischen dem dortigen Wohnhaus Milstenauer Straße 26 und dem Gerätehaus der örtlichen Feuerwehr am Standort Milstenauer Straße 32. Die heutige Milstenauer Straße bildet dabei die nördliche Plangebietsgrenze. Westlich wird das Plangebiet begrenzt durch die Grenze zum Grundstück Milstenauer Straße 26 (Gemarkung Attendorn, Flur 34, Flurstück 1076), östlich grenzt das Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 40, Flurstück 185 mit der Gemeinbedarfseinrichtung der Feuerwehr an. Zwischen den Gebäuden Milstenauer Straße 26 und 32 hat das Plangebiet eine Tiefe von ca. 37 m. Betroffen sind Teile der Grundstücke Gemarkung Attendorn, Flur 34, Flurstück 1074 und Gemarkung Attendorn, Flur 40, Flurstück 198.

Das Plangebiet ist ca. 2.380 m² groß.

3. Beschreibung des Plangebietes

Gelegen zwischen dem östlichen Ortsrand der Wohnbebauung und den nördlichen bzw. westlichen Ausläufern des Industriegebietes Ennest ist die Fläche des Plangebietes Teil eines landwirtschaftlich genutzten Bereiches, der die Hofstelle auf dem Grundstück Milstenauer Straße 18 umgibt. Als eine solche Hof nahe Fläche inmitten umgebender bebauter Umgebung ist sie unbebaut und wird ausschließlich als (Mäh-)Wiese genutzt. Hochstämmiger Bewuchs in Form von Sträuchern oder gar Bäumen findet sich hier nicht.

Das Plangebiet weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Die Höhe über NHN beträgt durchschnittlich ca. 311 m. Die räumliche Ausdehnung beträgt in West-Ost-Richtung ca. 65 m und in Nord-Süd-Richtung ca. 37 m.

4. Beschreibung der Umgebung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich an der Milstenauer Straße. Diese durchquert den nördlich der Innenstadt gelegenen Ortsteil Ennest von Westen nach Osten, wo sie die Stadtgrenze und die angrenzende Gemeinde Finnentrop (hier Ortsteil Heggen) erreicht.

Nördlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung in aufgelockerter Bauweise, westlich grenzen ebenfalls zwei Wohnhäuser (Milstenauer Straße 24 und 26) an. Es folgt hier in Richtung Westen das Wohnhaus der landwirtschaftlichen Hofstelle Milstenauer Straße 18 und im weiteren westlichen Verlauf die Ortschaft Ennest. Südlich folgt nach einem ca. 70 m breiten Bereich aus Wiese und Grünbereich mit dichtem Hochbewuchs das Industriegebiet Ennest. Östlich grenzt die Fläche des Gerätehauses der lokalen Feuerwehr an, weiter östlich folgt auch hier ein Bereich mit industriell-gewerblicher Nutzung.

Das Plangebiet ist ein Teil des Grundstückes Gemarkung Attendorn, Flur 34, Flurstück 1074 und (funktional dazu gehörend) Gemarkung Attendorn, Flur 40, Flurstück 198. Diese Wiesenfläche ohne dauerhaften hohen Bewuchs umringt unmittelbar die landwirtschaftliche Hofstelle des Gebäudes Milstenauer Straße 18, bevor sich die zuvor beschriebenen weiteren Umgebungen anschließen.

5. Rechtliche Grundlagen

Wie in Kapitel 4 "Beschreibung der Umgebung des Plangebietes" dargelegt, befindet sich das Plangebiet inmitten eines umgebenden besiedelten Bereiches. Es ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest", der neben vereinzelten Wohnbaubereichen im Wesentlichen die Flächen des Industrie- und Gewerbegebietes Ennest festsetzt. Zum Zeitpunkt des Eintrittes der Rechtskraft dieses Bauleitplanes im Jahre 1981 sicherte die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche westlich, südlich und östlich (nördlich folgt die Milstenauer Straße) des Gebäudes Milstenauer Straße 18 dessen Existenz als landwirtschaftlicher Betrieb. Über 40 Jahre später ist das Industrie- und Gewerbegebiet verwirklicht und der Strukturwandel der Landwirtschaft hebt Großbetriebe hervor. Die heute nur ca. 1,70 ha große Wiese ist der Betrachtung zur Entwicklung einer Wohnbaufläche ausgesetzt, die mit dem Bau von zwei Wohngebäuden im Jahre 1993 begonnen hat - zu einem Zeitpunkt als bereits damals ein Teil der (ehemaligen) landwirtschaftlichen Fläche zu einem Baugebiet umgewandelt wurde (6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest") im Jahre 1992. Die seinerzeit eingeleitete und längst verwirklichte Entwicklung zu einem Wohnbereich und die umgebende Bebauung (siehe Kapitel 4) rechtfertigen die Annahme, dass die Fläche der 38. vereinfachten Änderung des zu ändernden Bauleitplanes als eine Fläche im Siedlungszusammenhang zu werten ist. Als eine solche bietet sie das Potential für Maßnahmen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung.

Das Verfahren zur 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" wird deshalb auf der Basis des § 13 a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") durchgeführt. Das Plangebiet selber ist deutlich kleiner als 20.000 m², so dass in der Folge auch keine Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO von mehr als 20.000 m² festgesetzt werden kann. Die Voraussetzungen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Die Inhalte der Bebauungsplanänderung begründen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13 a (1) Satz 4 BauGB). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie) bestehen aufgrund der Vorprägung des Gebietes (siehe Kapitel 3) nicht. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG ("Störfallbetriebe/Seveso-Richtlinie") bestehen nicht.

Es wird lediglich die Zulässigkeit von Nutzungen im Rahmen des festgesetzten Dorfgebietes nach § 5 BauNVO begründet. Diese Zulässigkeit enthält keine der zuvor genannten Betriebsarten.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB zur Inanspruchnahme des vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB sind also erfüllt. Die Lage des Plangebietes rechtfertigt die Annahme einer Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung durch das Schließen einer planungsrechtlichen Baulücke.

Gemäß § 1 (3) BauGB besteht ein Planungserfordernis zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Aus diesem Grunde sind die Inhalte und Festsetzungen der 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" auf der Grundlage der nachstehenden Rechtsgrundlagen erlassen worden:

§ 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit geltenden Fassung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zurzeit geltenden Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der zurzeit geltenden Fassung

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz-BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der zurzeit geltenden Fassung

Die 38. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" stellt den 1. Abschnitt eines großräumigen Bebauungsplanes, der bereits in Form eines städtebaulichen Rahmenplanes durch den Ausschuss für Planen, Bauen, Klima- und Umweltschutz (PBKU) in dessen Sitzung am 03.05.2021 gebilligt und zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde, dar.

Da das Verfahren zur Aufstellung der genannten Bauleitplanänderung in Anwendung des § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") aufgestellt wird, ist nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB unter Verweis auf § 13 (3) Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abzusehen.

Die 38. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" dient durch die erstmalige Bebauung einer bislang unbebauten Wiesenfläche inmitten umgebender Bebauung der Nachverdichtung (§ 12 (1) Satz 1 BauGB) und vor dem Hintergrund einer bereits eingeleiteten städtebaulichen Aufwertung des westlich angrenzenden Bereiches (6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest") Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 12 (1) Satz 1 BauGB).

Nach § 13 a (2) Nr. 1 BauGB wird in Anwendung des § 13 (2) Nr. 1 BauGB auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB verzichtet und stattdessen eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Die 38. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB), da auch eine Wohnbaufläche neu geschaffen und dort Wohnraum angeboten wird. Damit dient der genannte Bauleitplan der Versorgung der Bevölkerung (§ 13 a (2) Nr. 3 BauGB).

6. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe), ist die Fläche des Plangebietes im Ortsteil Attendorn-Ennest als "Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche" dargestellt. Von einer Übereinstimmung der Planungsinhalte mit den Zielen der Regional- und Landesplanung ist aufgrund der Lage und der direkt angrenzenden Umgebungsbebauung dennoch auszugehen.

Im Entwurf des neuen Regionalplans, räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein - er befindet sich aktuell noch in der Phase der Aufstellung und ist noch nicht rechtswirksam - ist die Fläche des Plangebietes den aktuellen Gegebenheiten entsprechend als "Allgemeiner Siedlungsbereich" ausgewiesen. Diesbezüglich ist keine Übereinstimmung der Planungsinhalte mit diesem Ziel der Raumordnung zu bescheinigen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Attendorn (FNP 2020) ist die Fläche des Plangebietes seit dessen Wirksamwerden am 09.09.2008 als Wohnbaufläche dargestellt. Eine diesbezügliche Unverträglichkeit liegt deshalb auch hier nicht vor. Gemäß § 8 (2) BauGB ist die ein Dorfgebiet für zulässig erklärende 38. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" als verbindlicher Bauleitplan folglich aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) entwickelt.

Die Bauflächen des Plangebietes sind Bestandteil der Satzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Attendorn-Ennest, nehmen aber nicht an deren Rechtswirksamkeit teil, da die Fläche durch einen Bebauungsplan (Nr. 18 "Industriegebiet Ennest") überplant ist und dem Innenbereich (hier: § 30 BauGB) zuzurechnen ist.

In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes des Kreises Olpe Nr. 3 "Attendorn - Heggen - Helden" ist die Fläche des Plangebietes als ein "Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes" gekennzeichnet. Festsetzungen, die bindende Wirkungen auf die Inhalte der 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" oder den Grundstückseigentümer haben, trifft der genannte Landschaftsplan folglich nicht. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes des Kreises Olpe Nr. 3 "Attendorn - Heggen - Helden" ist das Plangebiet ebenfalls als "Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes" gekennzeichnet. Entwicklungsziele des Landschaftsplanes bestehen für das Plangebiet deshalb nicht.

Das Starkregenrisiko-Managementsystem der Hansestadt Attendorn weist für das Plangebiet keine besonderen Überflutungsgefährdungen auf.

Sonstige übergeordnete und deshalb zu beachtende Planungen anderer Behörden oder Träger öffentlicher Belange existieren für das Plangebiet nicht.

7. Planungserfordernis

Wie dargelegt befindet sich die Fläche des Plangebietes zwar innerhalb umgebender Wohn- und Industriebauung, aufgrund ihrer entgegenstehenden Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche stellt sie aber keine Baufläche innerhalb der vorhandenen Bebauung dar. Eine Baugenehmigung auf der Basis des § 30 BauGB, des § 34 (1) BauGB oder des § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB schließt sich aus. Um auf ihr aber dennoch der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Ortsrandlage nachkommen zu können, um also Baugenehmigungen zu erwirken, ist die Erarbeitung von Baurechten erforderlich. Dies geschieht im Sinne des § 1 (3) BauGB durch die Aufstellung einer qualifizierten Bebauungsplanänderung. Mit ihren Festsetzungen gem. § 30 (1) BauGB i. V. m. § 9 (1) BauGB stellt sie eine erforderliche städtebauliche Ordnung her, indem eine große Freifläche inmitten umgebender Bebauung im Sinne eines (Bau-) Lückenschlusses entwickelt und ein Anschluss der nun geplanten Bebauung an die vorhandene Bebauung einer großräumigen Umgebung hergestellt wird. Das Planungserfordernis ergibt sich folglich aus dem rechtlichen Umstand, dass dieser notwendige Lückenschluss nicht ohne die Überplanung vollzogen werden kann. Gesamtstädtisch besteht trotz gerade verwirklichter oder beschlossener Bebauungspläne (Nr. 86 "Neu-Listernohl Nord Erweiterung", Nr. 88 "Steinstraße", Nr. 89 "Am Hellepädchen", Nr. 84 "Windhausen Höhenstraße") eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Der § 1 (6) Nr. 2 BauGB enthält die Verpflichtung, die

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch die der Familien mit mehreren Kindern im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. § 1 (6) Nr. 4 BauGB gibt vor, bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch den Belang der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu betrachten. Diese Anforderungen berücksichtigend, ist im Ortsteil Attendorn-Ennest die das Plangebiet umgebende Wiesenfläche (siehe Kapitel 4, letzter Absatz) im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Betroffen ist der sich aus den Flurstücken 1074 (Gemarkung Attendorn, Flur 34) und 198 (Gemarkungen Attendorn, Flur 40) zusammensetzende Bereich zwischen der Steinertstraße im Westen und dem Industrie- und Gewerbegebiet Ennest im Süden und Osten sowie der Milstenauer Straße im Norden. Für diese Fläche ist den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes folgend die Entwicklung eines großflächigen Wohngebietes geplant. Der Geltungsbereich der 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" greift dieser Entwicklung vor und stellt quasi dessen 1. Bauabschnitt dar. Um die Entwicklung der verbleibenden Flächen (des nachfolgenden Bauabschnittes) zu garantieren und um deren verkehrlichen Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz (hier: Milstenauer Straße) zu gewährleisten, besteht das Planungserfordernis, innerhalb der Flächen des Plangebietes eine Verkehrsfläche zu sichern, die langfristig den Anschluss auch der Flächen des 2. Bauabschnittes (Siedlungsfläche innerhalb der Ortschaft Attendorn-Ennest) an das erschließende Straßennetz garantiert. Das Planungserfordernis besteht also nicht nur darin, der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zur Deckung einer erwiesenen Nachfrage nachzukommen, sondern auch darin, Vorsorge dafür zu tragen, dass im vorgenannten Sinne zu gegebener Zeit (nochmals) weitere (sich anschließende) Flächen zu erschließen sind. Dazu ist erforderlicherweise eine Verkehrsfläche zur zukünftigen weiteren Erschließung zusätzlicher Bauflächen festzusetzen.

Ein unmittelbares Planungserfordernis ergibt sich also aus dem Vorhandensein des direkt angrenzenden Plangebietes eines weiteren Bebauungsplanes. Dieser schließt an den Geltungsbereich der 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" an und vervollständigt dessen Erschließungsflächen und dessen bauliche Entwicklung zu einem großräumigen Gesamtkonzept.

8. Planungsziel

Analog zum Planungserfordernis ist es Ziel der 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest", eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die planungsrechtliche Festsetzung eines Dorfgebietes und einer den rückwärtigen Raum erschließenden Verkehrsfläche sicherzustellen und ein Planungs- und Baurecht zur Errichtung von Wohngebäuden und übrigen nach § 5 BauNVO zulässigen Nutzungen zu begründen.

Ziel ist es dabei, einer Nachfrage, die sich durch den weiterhin anhaltenden demographischen Wandel darstellt, ein bedarfsgerechtes Angebot an dorfnahen, aber nicht zu groß zugeschnittenen Bauflächen zu finanzierbaren Preisen anbieten zu können.

Insofern ist es Ziel des hier begründeten Bauleitplanes, eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung der umgebenden bebauten Bereiche, insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest", in Anwendung der Kriterien einer Nachverdichtung zu garantieren. Die planungsrechtliche Baureifmachung eines bislang unbebauten und unbebaubaren Freibereiches inmitten einer umgebenden Wohnbebauung ("Arrondierung") verfolgt dabei auch das höherrangige Ziel,

alternative naturschutzrechtlich und ökologisch wertvolle Flächen im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, die nicht bereits im Flächennutzungsplan als Bauflächen und damit als Flächen für Siedlungserweiterungen dargestellt sind, vor einer zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme und einer damit verbundenen Versiegelung zu schützen. Damit verfolgt die 38. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" das Ziel, einer großräumigen Zersiedlung des grundsätzlich von einer Bebauung freizuhaltenen Außenbereiches vorzubeugen.

Durch die Aufstellung des Bauleitplanes in Form der genannten Bebauungsplanänderung werden umfassend alle öffentlichen und privaten Belange erfasst und gerecht gegeneinander und untereinander gemäß § 1 (7) BauGB abgewogen.

9. Planungsinhalt

Inhalt der 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" ist die Festsetzung eines Dorfgebietes, das aufgrund der angestrebten Bevölkerungsversorgung hinsichtlich der kurz- oder mittelfristigen Grunddaseinsvorsorge als ein gemischt zu nutzendes Dorfgebiet gestaltet wird, und die dazugehörigen Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu einer den rückwärtigen Raum südlich des Plangebietes erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche. Zusätzlich wird entlang der Milstenauer Straße am nördlichen Rand des Plangebietes eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie kann dazu genutzt werden, an dieser Stelle einen Gehweg, der hier bislang nicht vorhanden ist, neu und erstmalig anzulegen. Im Sinne des § 30 (1) BauGB handelt es sich um eine nach § 1 (3) BauGB notwendige qualifizierte Bebauungsplanänderung, die zur Sicherstellung der Integration der für zulässig erklärten baulichen Anlagen in das bebaute Umfeld weitere ergänzende Festsetzungen des Kataloges des § 9 (1) BauGB und darüber hinaus begleitende örtliche Bauvorschriften in Form einer Gestaltungssatzung nach § 89 (1) BauO NRW enthält.

Als Grundlage für eine planungsrechtliche Zulässigkeit der zuvor beschriebenen Planungsziele setzt die 38. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" folglich die nachstehenden Inhalte fest. Die Inhalte sind vielfach identisch mit denen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" in der Fassung der 6. vereinfachten Änderung, um so ein einheitliches Erscheinungsbild des zusammengehörigen Baugebietes am Rande von Attendorn-Ennest zu erzielen. Topographische oder anderweitige Gegebenheiten, die voneinander abweichende Festsetzungen erforderlich machen würden, existieren nicht.

9.1 Festsetzung "Art der baulichen Nutzung"

Die Art der baulichen Nutzung wird in Anwendung des § 9 (1) BauGB nach den Vorgaben der BauNVO festgesetzt.

9.1.1 Inhalt

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 1, 3, 4 und 7 BauNVO. Die Nutzungen

gemäß § 5 (2) Nr. 2, 5, 6, 8 und 9 BauNVO sind in Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO sind gleichermaßen unzulässig.

9.1.2 Größe

Die Größe dieser Fläche ist identisch mit der gesamten Größe des Plangebietes abzüglich der Verkehrsfläche. Sie beträgt 2380 m².

9.1.3 Ziel

Ziel dieser beschränkenden Festsetzung ist die Integration des Baugebietes in das bebaute Umfeld, das durch eine landwirtschaftliche Betriebsstelle, aber auch durch Wohngebäude geprägt ist. Nutzungen, die dieser Vorprägung zuwiderlaufen, sollen zur Bewahrung des Milieucharakters und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens ausgeschlossen werden (Gartenbaubetriebe aufgrund ihres in den Außenbereich gehörenden Flächenverbrauchs sowie Tankstellen aufgrund ihres zu erwartenden Verkehrsaufkommens und ihres Immissionsverhaltens). Nutzungen, die der Charakteristik des Plangebietes, aber auch der umliegenden Bebauung des Ortsteiles Attendorn-Ennest und der dortigen Bevölkerung dienen, sind zur Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktion zulässig (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke). Zulässig sind vor allem Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dazugehörige Wohnungen und Wohngebäude, um die hier auch erkennbare Ausrichtung der Ortschaft Ennest in Richtung einer landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin trotz sich in der Umgebung befindlicher Gewerbe- und Industriegebiete zu fördern. Da gleichsam eine Prägung durch Wohnnutzung erkennbar ist, sind Wohngebäude auch an dieser Stelle zulässig. Mit dem Ziel, den Ortskern der Ortschaft Ennest nicht hinsichtlich seiner zentralen Versorgungsfunktion zu gefährden, sind Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Aufgrund des an dieser Stelle nicht erfüllten Flächenanspruchs sind dies auch Kleinsiedlungen nach § 5 (2) Nr. 2 BauNVO.

9.2 Festsetzung "Maß der baulichen Nutzung"

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung unterscheidet zwischen der stets festzusetzenden Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Firsthöhe.

9.2.1 Inhalt

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird in Kenntnis der Umgebungsbebauung für die Baufläche mit GRZ = 0,4 festgesetzt. Das Maß beinhaltet die Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO nicht. § 19 (4) BauNVO ist deshalb anzuwenden. Die Geschossflächenzahl ist auf höchstens GFZ = 0,8 beschränkt.

Die maximale Firsthöhe von 322 m (Gebäude mit geneigtem Dach) bzw. 319 m (Gebäude mit Flachdach) ist in Relation zum bebauten Umfeld und zur Topographie und zur Umgebungsbebauung festgesetzt.

Die festgesetzte Firsthöhe und die maximal zulässige Geschossflächenzahl garantieren die Möglichkeit, ein zweigeschossiges Gebäude zu errichten, ohne dabei den Umgebungsmaßstab der vorhandenen Bebauung zu überschreiten.

9.2.2 Größe

Die Grundflächenzahl (0,4), die maximale Geschossflächenzahl (0,8) sowie die maximale Firsthöhe (322 m / 319 m üNN) beziehen sich zwar auf das gesamte Plangebiet (2380 m²), sind aber nur innerhalb der dort festgesetzten Baugrundstücksflächen (671 m²) anzuwenden.

9.2.3 Ziel

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung dient allgemein wie auch bezogen auf die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximalen Firsthöhe der Integration der baulichen Anlagen in das vorhandene bebaute Umfeld, das durch vergleichbar dimensionierte Kenngrößen gekennzeichnet ist.

9.3 Festsetzung "Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze"

Die aus Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen für die übrigen Teile des Baugrundstückes die nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Bauweise bezieht sich auf die überbaubare Grundstücksfläche.

9.3.1 Inhalt

Als Bauweise wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. In ihr sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die aus Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen lassen ein Überschreiten ihrer Grenzen durch untergeordnete Bauteile in geringfügigem Maße zu. Ein Vortreten vor die vordere, der Straßenfläche zugewandten Baugrenze, ist ausgeschlossen.

Weitere Teile des bebaubaren Baugrundstückes sind als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Auf ihr sind Nebenanlagen zulässig. § 23 (5) BauNVO ist anzuwenden. Dabei ist zu beachten, dass Carports und Garagen sowie weitere (aufgelistete) Nebenanlagen einen städtebaulich wirksamen Abstand zu den Erschließungsstraßen von mindestens 5,00 m einhalten müssen.

9.3.2 Größe

Bauliche Anlagen oder Nebenanlagen können in offener Bauweise und innerhalb oder außerhalb der durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen von 671 m² Größe errichtet werden. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche hat eine Größe von insgesamt 1227 m².

9.3.3 Ziel

Ziel der Festsetzung der offenen Bauweise, in der nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind, ist eine aufgelockerte Bebauung im Sinne der vorhandenen Umgebungsbebauung und die Wahrung von erforderlichen Grenzabständen. Die überbaubare Grundstücksfläche sichert den möglichen Gebäuden eine planungsrechtliche Zulässigkeit. Gleichmaßen wird so ein verbleibender Teil des Plangebietes vor einer baulichen Inanspruchnahme (Versiegelung) geschützt.

Werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Anwendung des § 23 (5) BauNVO Carports, Garagen oder Nebenanlagen, wie sie als anzuwenden festgesetzt sind, errichtet, müssen diese einen Abstand von mindestens 5,0 m zu angrenzenden Verkehrsflächen einhalten. Ziel dieser Regelung ist es, eine "Schluchtwirkung" entlang der Verkehrsflächen zu vermeiden. Gleichzeitig soll so ein Stauraum vor möglichen Garagen oder Carports entstehen.

9.4 Festsetzung "Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden"

Die Anzahl der in Einzelhäusern oder in Doppelhäusern zulässigen Wohnungen ergänzt das Maß der baulichen Nutzung.

9.4.1 Inhalt

Festgesetzt ist, dass in Einzelhäusern eine maximale Anzahl an Wohnungen von drei Wohneinheiten errichtet werden dürfen. In Doppelhäusern ist eine Anzahl von jeweils zwei Wohneinheiten pro Haushälfte zulässig.

9.4.2 Größe

Betroffen sind hierbei alle Flächen, die als Dorfgebiet ausgewiesen und bebaubar sind (671 m²).

9.4.3 Ziel

Es ist beabsichtigt, eine städtebaulich an dieser Stelle aufgrund der Umgebungsbebauung nicht verträgliche Verdichtung mittels Mehrfamilienhäusern zu vermeiden. Ziel der Festsetzung ist es also, eine Integration der baulichen Anlagen (Wohngebäude etc.) im bebauten Umfeld zu erreichen. Dieses ist im Wesentlichen durch Ein- oder Zweifamilienhäuser geprägt.

9.5 Festsetzung "Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist"

Es handelt sich hier um verkehrssicherheitsrelevante Sichtdreiecke (Sichtfelder).

9.5.1 Inhalt

Im Einmündungsbereich der im Plangebiet festgesetzten Straßenverkehrsfläche in die Milstenauer Straße werden Sichtfelder festgesetzt. Sie sind von dauerhaften Nutzungen über 60 cm (gemessen von der Fahrbahnoberkante der endgültig fertig gestellten neuen Erschließungsstraße) dauerhaft freizuhalten. Bemessungsgrundlage

ist eine Anfahrtsichtweite von 3,00 m und eine Schenkellänge von 30 m, die eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt.

9.5.2 Größe

Die Größe aller so festgesetzten Flächen beträgt nur 15 m².

9.5.3 Ziel

Ziel ist es, im Sinne der Verkehrssicherheit ein gefahrloses Abbiegen von Fahrzeugen und ein ungefährdetes Verkehrsgeschehen durch das Freihalten von Sichtbeziehungen auf andere (vorfahrtberechtigte) Fahrzeuge zu ermöglichen.

9.6 Festsetzung "Verkehrsfläche"

Den Verkehrsflächen wird keine besondere Zweckbestimmung zugeordnet. Sie werden öffentlich (gewidmet) werden.

9.6.1 Inhalt

Inhalt der Festsetzung sind zwei durch Straßenverkehrsflächenbegrenzungen begrenzte Verkehrsflächen entlang der Milstenauer Straße und (von in Nord-Süd-Richtung verlaufend) im östlichen Bereich des Plangebietes. Die Verkehrsflächen sind nicht in Flächen unterschiedlicher Nutzung aufgeteilt.

9.6.2 Größe

Die Größe der Verkehrsfläche, die spätere Bauflächen südlich des Plangebietes erschließen kann, beträgt 298 m². Die Größe der Verkehrsfläche entlang der Milstenauer Straße umfasst 184 m².

9.6.3 Ziel

Festgesetzt wird eine Straßenverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 8,00 m und einer Länge von hier (nur) ca. 37,00 m. Die Verkehrsfläche übernimmt im vorliegenden Plangebiet keine Erschließungsfunktion, da alle im Gebiet der 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" gelegenen Bauflächen (nur drei Baugrundstücke) an der Milstenauer Straße (gelegen außerhalb des Plangebietes) angeschlossen sind. Die Sinnhaftigkeit der festgesetzten Verkehrsfläche ergibt sich aus der südlich angrenzenden Fläche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, die aber zum aktuellen Zeitpunkt nicht zum Baugebiet entwickelt werden soll. Diese im hier begründeten Plangebiet gelegene Verkehrsfläche dient der Flächensicherung, um über sie zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt Flächen für eine Bebauung zu erschließen. Dazu kann zu gegebenen Zeit diese hier festgesetzte Verkehrsfläche in Anspruch genommen und verlängert werden.

Übergangsweise ist bis zum Zeitpunkt der Beanspruchung eine gärtnerische Nutzung (durch die angrenzenden Nutzer benachbarter Bauflächen) möglich.

Die entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes und damit parallel zur Milstenauer Straße festgesetzte Verkehrsfläche dient der (späteren und bedarfsgerechten) Anlage

eines Gehweges. Dessen Notwendigkeit wird sich vorrangig dann ergeben, wenn Bauflächen südlich des hier begründeten Plangebietes erschlossen werden und damit ein erhöhter Fußgängerverkehr über die Milstenauer Straße in Richtung Ortsmittelpunkt ausgelöst wird.

9.7 Festsetzung "Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist"

Die Fläche, auf der zu einem späteren Zeitpunkt Rechte eingeräumt werden sollen, überlagert eine Verkehrsfläche.

9.7.1 Inhalt

Festgesetzt wird eine Fläche für zukünftig benötigte Rechte, die zum Befahren der Fläche ebenso berechtigen, wie dazu, unterirdische Leitungen zu verlegen und dauerhaft zu warten. Begünstigt werden die Hansestadt Attendorn (Abwasserleitungen) sowie diverse Versorgungsträger (für Energie- und Telekommunikationsdienste einschließlich möglicherweise Glasfaser) sein.

9.7.2 Größe

Die Fläche hat eine Größe von 298 m².

9.7.3 Ziel

Das Ziel der Festsetzung ergibt sich daraus, dass - wie ausgeführt - die im Plangebiet in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verkehrsfläche (sie dient - wie ebenfalls ausgeführt - der Erschließung der südlich gelegenen Wohnbaufläche des Flächennutzungsplanes zu einem späteren Zeitpunkt) erst dann beansprucht wird, sobald die angrenzenden Flächen südlich des Plangebietes zu einem Bauland entwickelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt wird diese Verkehrsfläche nicht bebaut werden (müssen). Übergangsweise ist eine vorübergehende Nutzung dieser Fläche durch die Angrenzer (z. B. als Garten) vorstellbar. Um aber vor diesem Hintergrund die Möglichkeit zu haben, die sich in der Zeit in privatem Besitz und Eigentum befindlichen Flächen vor einer (dauerhaften) Überbauung zu schützen, ist eine nicht zu entfernende dauerhafte Bebauung unzulässig - eine Bebauung also, die im Falle einer Beanspruchung der Verkehrsfläche oder als Fläche für Ver- und Entsorgungsleitungen, nicht mehr entfernbar ist.

9.8 Festsetzung "Grenze des räumlichen Geltungsbereiches"

Festgesetzt werden die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest".

9.8.1 Inhalt

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 34, Flurstück 1074 (teilweise). Hinzu kommt das Grundstück Gemarkung Attendorn, Flur 40, Flurstück 198 (teilweise).

9.8.2 Größe

Das Plangebiet ist damit 2380 m² groß.

9.8.3 Ziel

Der räumliche Geltungsbereich markiert den Bereich, auf dem die gemäß § 9 (1) BauGB und § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 (2) BauO NRW getroffenen Festsetzungen anwendbar sind. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches ist eine Pflichtfestsetzung gemäß § 9 (7) BauGB.

9.9 Festsetzung "Örtliche Bauvorschriften"

Örtliche Bauvorschriften werden in Anwendung des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 (2) BauO NRW wiedergegeben. Es wird in einer Gestaltungssatzung zwischen Regelungen zu folgenden Bereichen unterschieden: Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Materialien und Farben der Dacheindeckung, Materialien und Farben der Außenwandgestaltung Solaranlagen/Photovoltaikanlagen sowie abschließend zu Einfriedungen. Bezüglich der Dachbegrünungen und der Solaranlagen/Photovoltaikanlagen sind in der Gestaltungssatzung nach § 89 (2) BauO NRW Abweichungen zu vorstehenden Regelungen definiert. Die Inhalte der Satzung sind auf der Urkunde der 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" wiedergegeben.

9.9.1 Inhalt

Festgelegt wird die Zulässigkeit von Satteldächern, Paralleldächern, Krüppelwalmdächern und Zwerhdächern mit 32° - 40° Dachneigung. Zusätzlich werden Pultdächer mit einer Neigung von 12° - 40° für zulässig erklärt. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO können mit abweichenden Dachformen und Dachneigungen errichtet werden. Dachgauben sind grundsätzlich zulässig, wenn sie festgesetzte Abstände zum Dachfirst, zu den Dachtraufen und zu den Ortgängen einhalten. Flachdächer werden ebenfalls für zulässig erklärt. Eine Mindestdachneigung von 2° ist genauso zulässig wie eine maximale Dachneigung von bis zu 6°. Flachdächer sind zu begrünen oder mit Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien auszustatten. Ziel ist eine beabsichtigte Wirkung auf das (lokale Micro-) Klima. Verwendete Materialien zur Dacheindeckung und zur Gestaltung von Dachgauben dürfen keine Blendwirkungen entfalten, also nicht reflektieren oder nicht spiegeln. Die Farbe der verwendeten Materialien muss dunkel (schwarz bis braun) gemäß einer aufgelisteten RAL-Farbnummer sein. Zink- oder Kupfereindeckungen sind zulässig. Farben der Außenwandgestaltung sind hell und damit dorftypisch zu wählen. Solaranlagen/Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie nicht in die Dachüberstände hineinragen. Werden Solaranlagen / Photovoltaikanlagen errichtet oder Dachbegrünungen nicht flächendeckend vorgenommen, kommen zusätzlich die Regelungen zu den Dachfarben und den Dachmaterialien zur Anwendung.

Einfriedungen sind zulässig, wenn sie entlang der angrenzenden Verkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Ziel ist es, eine städtebaulich unverträgliche Schluchtwirkung entlang von Verkehrsflächen mit Aufenthaltsqualität (Gehweg) zu vermeiden.

9.9.2 Größe

Die Fläche, auf die sich die örtlichen Bauvorschriften beziehen, ist zwar identisch mit der Fläche des gesamten Plangebietes (2380 m²), zur Anwendung kommen jedoch nur die überbaubaren Flächen des festgesetzten Dorfgebietes (671m²).

9.9.3 Ziel

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, alle baulichen (Haupt-) Anlagen in den Umgebungskontext zu integrieren und damit deren Einfügen in den Siedlungszusammenhang zu garantieren. Folgerichtig finden sich in der maßgeblichen Umgebung durchweg Gebäude, die den genannten Regelungen entsprechen. Dies gilt insbesondere für die Dachform, die Dachneigung, die Dachgauben und die Farben der Außenwandgestaltung und der Dacheindeckung. Zur Vermeidung von störenden Blendwirkungen werden aber reflektierende und spiegelnde Dachmaterialien ausgeschlossen. Die Festsetzungen zu zulässigen Materialien zur Wandgestaltung und deren Farben finden ihre Vorbilder ebenfalls in der umgebenden Bebauung. Gleiches gilt für die Höhe der Einfriedung. Die getroffenen Regelungen dienen folglich dazu, wie alle anderen Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften auch, ein einheitliches Ortsbild zu schaffen und zu wahren.

9.10 Sonstige Darstellungen

Sonstige Darstellungen beziehen sich auf das Plangebiet als auch auf Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest".

9.10.1 Inhalt

Über den Inhalt der Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften hinaus werden vorhandene Grenzpunkte, eine Flurgrenze, Flurstücksgrenzen und dazugehörige Flurstücksnummern, wie sie jeweils Bestandteil des amtlichen Katasters sind, dargestellt. Ebenfalls dargestellt werden außerhalb des Plangebietes gelegene Wohngebäude sowie dortige Garagen mit angegliederten Überdachungen. Der Stand der Planunterlagen ist der 03.01.2023. Maßangaben dienen der besseren Lesbarkeit und der Eindeutigkeit der bemaßten Festsetzung.

9.10.2 Größe

Die Planzeichnung im Maßstab 1:500 enthält die Darstellung von weiteren Flurstücken sowie von Gebäuden und Nebenanlagen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" in dessen unmittelbarer Umgebung. Zur besseren Einordnung des Plangebietes in den weiträumigen Siedlungskontext enthält die genannte Bebauungsplanänderung zusätzlich eine Übersichtskarte in Form eines Auszuges aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5000. Die Angabe einer Flächengröße ist deshalb nicht möglich und nicht sinnvoll.

9.10.3 Ziel

Ziel ist die Eindeutigkeit der Planzeichnung im Sinne des § 1 (2) PlanzV 90 und die bessere Übersichtlichkeit der Planinhalte.

9.11 Hinweise

Der 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" sind Hinweise ohne bindenden Festsetzungscharakter beigefügt.

9.11.1 Inhalt

Hinweise beziehen sich auf ein grundsätzliches Gefährdungspotential hinsichtlich des nicht auszuschließenden Vorkommens an Kampfmitteln des 2. Weltkrieges, auf mögliche Bodendenkmäler sowie auf ein mögliches Vorkommen von Bergwerksfeldern. Ein weiterer Hinweis verdeutlicht den gesetzlich geregelten Umgang mit Mutterboden im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes.

Hinsichtlich des vermuteten Vorkommens an Kampfmitteln des 2. Weltkrieges, von Bodendenkmälern, aber auch von Bergwerksfeldern liegen keine konkreten Verdachtsmomente vor. Es handelt sich um allgemeine Hinweise ohne konkreten Anlass.

Alle Hinweise sind auf der Planzeichnung konkret vermerkt.

9.11.2 Größe

Die Angaben beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich der 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" (2380 m²).

9.11.3 Ziel

Ziel ist die Information der Öffentlichkeit sowie insbesondere hinsichtlich der Kampfmittelfreiheit und der Bodendenkmäler eine Warnfunktion.

10. Entwurfskomponenten

Dem städtebaulichen Entwurf liegt der aus der angrenzenden Umgebung abgeleitete Maßstab zu Grunde. So wird die sich westlich befindliche Bebauung (Milstenauer Straße 24 und 26), die sich genau wie die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Milstenauer Straße als Straßenrandbebauung darstellt, fortgeführt. Das festgesetzte Maß der Bebauung greift dabei gleichermaßen das vorhandene Maß der existierenden Bebauung auf. Wie festgesetzt, können innerhalb der überbaubaren Flächen, die sich analog zur Umgebung entlang der Milstenauer Straße befinden, drei Baugrundstücke entstehen. Zwischen diesen drei Bauflächen zweigt von der Milstenauer Straße (außerhalb des Plangebietes, aber nördlich an dieses angrenzend) eine Straßenfläche ab, die das Plangebiet von Norden nach Süden durchschneidet. Am südlichen Rand des Plangebietes ist sie geeignet, zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt die südlich an den Geltungsraum der 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" angrenzenden Freiflächen zu erschließen, um dort weitere Bauflächen auszuweisen. Die nun festgesetzte Verkehrsfläche dient dazu bereits heute als Flächensicherung.

Die innerhalb des Plangebietes in West-Ost-Richtung am nördlichen Rand des Geltungsbereiches der 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" verlaufende Verkehrsfläche ist geeignet, einen Gehweg auf der südlichen Seite der Milstenauer Straße aufzunehmen, falls sich dessen

Notwendigkeit dann ergeben sollte, wenn weitere Bauflächen südlich des hier begründeten Plangebietes erschlossen werden und aufgrund dessen ein erhöhtes Fußgängeraufkommen zu verzeichnen sein wird.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hinsichtlich Grundflächenzahl (GRZ = 0,4), der Geschossflächenzahl (GFZ = 0,8), der Bauweise (offen = o), der Höhe der baulichen Anlage (üNHN) sowie der Dachgestaltung (Satteldach u. ä. mit 32° - 40° Dachneigung, Pultdach mit 12° - 40° Dachneigung und insgesamt der äußeren Gestaltung von Gebäuden an der umgebenden und maßgeblichen Umgebungsbebauung. Von einem Einfügen der baulichen Anlagen der 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" in den Siedlungskontext ist auszugehen.

11. Natur- und Landschaftsschutz

Das Verfahren der 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung innerhalb der Grenzen eines bestehenden Bebauungsplangebietes und letztendlich auch um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Nach § 13 a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB gelten im vorliegenden Fall die Eingriffe in Natur und Boden, die aufgrund der Aufstellung der 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Weil der Landschaftsplan des Kreises Olpe Nr. 3 "Attendorn - Heggen - Helden" für das Plangebiet keine Aussagen in seiner Festsetzungskarte und seiner Entwicklungskarte benennt und bezüglich der Standortwahl von einer Arrondierung vorhandener Bauflächen und von einer beabsichtigten Nachverdichtung ausgegangen werden kann (der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar - siehe Punkt 6 dieser Begründung), ergibt sich keine Notwendigkeit zur Ermittlung eines Ausgleichsbedarfes. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich (§ 13 (3) Satz 1 BauGB: "Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB ... abgesehen". Die 38. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" wird - wie ausgeführt - im Verfahren nach § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") als Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Nachverdichtung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt, da in ihr eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird (das Plangebiet ist einschließlich der nicht anrechenbaren Verkehrsflächen nur 2380 m² groß).

Gemäß § 13a (2) Satz 1 BauGB gelten im Verfahren nach § 13a BauGB die Regelungen des § 13 (2) und 13 (3) Satz 1 BauGB. Nach § 13 (3) Satz 1 BauGB wird im Verfahren nach § 13 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Weitere Ausführungen zur Rechtsanwendung des § 13 a BauGB finden sich in Punkt 5 "Rechtliche Grundlagen".

12. Immissionsschutz

Die Fläche der 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" beinhaltet überbaubare Grundstücksflächen, die in Fortführung angrenzender Flächen (Milstenauer Straße 24 und 26 - westlich angrenzend) als Dorfgebiet festgesetzt werden. Nicht zuletzt spiegelt diese Festsetzung den Umstand wieder, dass in dem Gebäude Milstenauer Straße 18 (nur ca. 60 m vom Plangebiet und dessen nächstgelegener Baufläche entfernt) ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist und dieser bestimmend für die prägende Art der Nutzung des weiträumig zu betrachtenden Bereiches ist. Die einzuhaltenden Werte einer Lärmbelastung einer Bebauung "Dorfgebiet" im Plangebiet betragen:

60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts (DIN I8005)
60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts (TA-Lärm).

Die Bauflächen des Plangebietes befinden sich auch nördlich des äußersten Randes des dortigen Industrie- und Gewerbegebietes Ennest. Getrennt werden die Bauflächen der 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" durch einen 35 m breiten und äußerst dicht bewachsenen Immissionsschutzstreifen. Dieser ist unveränderter Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest". Der Grüngürtel befindet sich auf Flächen im Eigentum der Hansestadt Attendorn und ist deshalb dauerhaft gesichert. Er erfüllt neben seiner Funktion als Immissionsschutzstreifen auch die gleichbedeutende Funktion als städtebauliches Gliederungselement. Der Immissionsschutzstreifen ist auf seiner gesamten Fläche und Breite (35 m) seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" im Jahr 1981 vorhanden und bewachsen. Es befindet sich dort eine Waldfläche, bestehend aus hohen und außerordentlich dicht stehenden Bäumen und gleichsam hohen Sträuchern. Dieser Grüngürtel hat als Immissionsschutzstreifen eine Fläche von an dieser Stelle ca. 17.000 m² und ist geeignet, lärmindernd zu wirken. Westlich des Plangebietes befindet sich seit einigen Jahren das Gerätehaus der örtlichen Feuerwehr (Milstenauer Straße 32). Im Folgenden werden Aussagen zur bestehenden Lärmsituation gemacht:

12.1 Immissionsschutzstreifen

Der Immissionsschutzstreifen ist seit 1981 vorhanden und sehr dicht und hoch bewachsen. Seine diesbezügliche Ausprägung, seine Breite (35 m) und seine Fläche (ca. 17.000 m²) sind geeignet, immissionsmindernd zu wirken. Die Bauflächen des Plangebietes liegen nördlich dieses Grüngürtels nochmals weitere 20 m hiervon entfernt. Die Entfernung zum nächstgelegenen Gebäude des Industriegebietes Ennest beträgt (Luftlinie) ca. 75 m. Dazwischen liegt benanntes dichtes Hochgrün.

12.2 Art der angrenzenden Betriebe

Einige der angrenzenden Betriebe lösen keine besonderen Abstandsflächen aus, da es sich hier um Büroflächen oder reine Lagerflächen bzw. um Eisenwarenhandelsflächen handelt (Milstenauer Str. 38, 40). Andere Betriebe unterliegen der Einschätzung einer fallbezogenen Betrachtung hinsichtlich ihrer baulichen Ausprägung, da grundsätzlich von einem 100 m-Abstand ausgegangen werden muss (siehe Punkt 12.3).

12.3 Bauliche Ausprägung

Alle südlich angrenzenden Betriebe orientieren sich ausschließlich mit ihrer Rückseite in Richtung der dicht bewachsenen Immissionsschutzanlage (Grüngürtel), da sie über die wiederum südlich/westlich angrenzende Röntgenstraße erschlossen werden. Ihre Rückseiten sind damit auch in Richtung der zu schützenden Dorfgebietsbebauung gerichtet (Röntgenstraße 32, 36 - die Hausnummer 34 ist nicht vergeben). Die Rückseiten dieser beiden Betriebe sind weitestgehend geschlossen oder weisen nur untergeordnete (Fenster-)Öffnungen auf. Es befinden sich dort keine großen Wandöffnungen, die (in geöffnetem Zustand) Lärm aus den bestehenden Betrieben nach außen dringen lassen. Zwischen der dortigen rückwärtigen Gebäudewand des Betriebes Milstenauer Straße 36 und dem dicht und hoch bewachsenen Immissionsschutzstreifen liegen hier nur 5 bis 6 m, so dass der Immissionsschutzstreifen seine immissionsmindernde Wirkung entfalten kann. Zwischen dem gewerblich genutzten Gebäude Röntgenstraße 32 und den nächstgelegenen Bauflächen des Plangebietes (Entfernung: ca. 70 m) liegt unmittelbar in direkter Linie das Feuerwehrgerätehaus Milstenauer Straße 32, was wiederum eine lärmindernde Wirkung dadurch entfaltet, dass es Wandflächen aufweist, die wie eine Art Lärmschutzwand wirken (zu der Konfliktsituation eines Feuerwehrgerätehauses zu einer Wohnbebauung siehe folgende Ausführungen).

12.4 Feuerwehrgerätehaus Milstenauer Straße 32

In § 3 (1) Satz 1 BHKG NRW ist geregelt, dass Gemeinden für den Brandschutz und die Hilfeleistung den örtlichen Verhältnissen entsprechend leistungsfähige Feuerwehren als gemeindliche Einrichtung vorzuhalten haben. Diese Aufgabenzuweisung setzt das Vorhandensein von Feuerwehrgerätehäusern gerade in der Nähe der zu schützenden Wohnbebauung voraus. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 29.03.2022 (4C6.20) entschieden, dass ein Feuerwehrgerätehaus (selbst) in einem allgemeinen Wohngebiet gebietsverträglich ist. Mit dieser höchstrichterlichen Entscheidung, die die Rechtsprechung mehrerer Oberverwaltungsgerichte bestätigt, ist eine grundsätzliche Standortfrage zum Miteinander/Nebeneinander von Wohnnutzung und Feuerwehrgerätehaus geklärt. Konkrete Einzelfallbetrachtungen sind dennoch erforderlich.

Das Feuerwehrgerätehaus Ennest orientiert sich mit seinen Fahrzeugausfahrten und seinen Stellplätzen in Richtung Osten, also weggewandt von den Bauflächen des Plangebietes. Die dort eingesetzten Rettungsfahrzeuge fahren also abgewandt von zukünftigen (Wohn-)Gebäuden im Plangebiet auf die Milstenauer Straße aus. In Richtung der geplanten neuen Gebäude im Plangebiet befindet sich (abschirmend und immissionsmindernd) die Rückwand des Feuerwehrgerätehauses Ennest. Alle Stellflächen dieser Gemeinbedarfseinrichtung liegen ebenfalls abgewandt vom Dorfgebiet des Plangebietes. Diese Entfernung beträgt mindestens 50 m.

Das OVG NRW hat in einem Urteil vom Oktober 2010 entschieden, dass die Lärmimmissionen, die von privaten PKW der Einsatzkräfte ausgehen, gerade bei einem Satellitenstandort einer Feuerwehr (ein solcher liegt auch hier in Ennest vor) in dem zu erwartenden Umfang genauso verträglich in einem (allgemeinen) Wohngebiet (analog hierzu: Dorfgebiet des Plangebietes) sind wie das Störpotential der aus- und einrückenden Einsatzfahrzeuge (hier: nur wenige (3) Einsatzfahrzeuge).

13. Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die direkte Anbindung an die nördlich des Plangebietes verlaufende Milstenauer Straße erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind dort ausreichend vorhanden. Straßenbaumaßnahmen zur unmittelbaren Erschließung der ermöglichten Bebauung müssen im Sinne der Festsetzungen nicht durchgeführt werden. Kanalleitungen müssen nicht hergestellt oder ergänzt werden.

Strom- Frischwasser-, Gas- und Telekommunikationsleitungen sind im Zuge der Verwirklichung des Plangebietes von der öffentlichen Milstenauer Straße an die neu zu erstellenden Baugrundstücke heranzuführen. Gleiches gilt für die Entwässerungsanlagen.

14. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind erforderlich. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen müssen zu gegebener Zeit (wenn die Erforderlichkeit dazu besteht) in das Eigentum der Hansestadt Attendorn gelangen. Dazu soll ein freiwilliger Grunderwerb vorgenommen werden.

15. Beteiligungen gemäß §§ 3, 4 BauGB sowie Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB

Der Öffentlichkeit ist im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Planentwurf der 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" Gelegenheit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind eine Woche vor Beginn der genannten Frist ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung hat den Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen zu den Inhalten und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung abgegeben werden können, sowie alle weiteren nach § 13 a (3) Satz 1 BauGB oder nach § 3 (2) Satz 2 BauGB erforderlichen Angaben und Hinweise enthalten.

Gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB sind die nach § 4 (2) BauGB über den Zeitraum der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zu benachrichtigenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange schriftlich und unter Zusendung aller erforderlichen Planunterlagen gebeten worden, ihre Stellungnahme zu den Planinhalten insoweit abzugeben, wie ihr Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist (§ 4 (2) Satz 1 BauGB).

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am xx.xx.2023 wie folgt über alle Stellungnahmen und Anregungen abgewogen. Das Abwägungsergebnis entspricht dem der Verwaltungsvorlage xx/2023 zu entnehmenden Vorschlag des Bürgermeisters.

ABWÄGUNG FOLGT

16. Hinweise

16.1 Kampfmittelfreiheit

Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen werden, sind vor Beginn der Erdarbeiten hinsichtlich ihrer Kampfmittelfreiheit zu untersuchen. Dies kommt insbesondere bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die in Bombenabwurfgebieten oder in ehemaligen Hauptkampfgebieten des 2. Weltkrieges liegen, in Betracht. Die Kampfmittelverordnung vom 12.11.2003 (GV. NRW. S. 685) und der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums - 75-54.06.06 - und des Ministeriums für Bauen und Verkehr - VA3-16.21 - vom 08.05.2006 sind zu beachten.

16.2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

16.3 Altbergbau

Das Plangebiet liegt gemäß Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung Bergbau und Energie) und dem Geologischen Dienst NRW in einem Gebiet mit Altbergbau. Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen oder Bauvorhaben verwirklicht werden, sind vor Beginn der Erd- oder Bauarbeiten hinsichtlich ihrer bergbaulichen Vergangenheit auf die Eignung als Baugrundstück zu untersuchen.

16.4 Vorsorgender Bodenschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

17. Verfahrenshinweise

17.1 Beschluss der Aufstellung

Der Ausschuss für Planen, Bauen, Klima- und Umweltschutz hat in der Sitzung am xx.xx.2023 gem. § 1 (8) BauGB i. V. m. § 13 a BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 38. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" in Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB gefasst und den Entwurf sowie die Begründung gebilligt.

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

(Christian Pospischil)

17.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Ausschuss für Planen, Bauen, Klima- und Umweltschutz hat in der Sitzung am xx.xx.2023 gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Der Beschluss und der Zeitraum der öffentlichen Auslegung sind am xx.xx.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom xx.xx.2023 bis einschließlich xx.xx.2023 stattgefunden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom xx.xx.2023 gebeten worden, bis zum xx.xx.2023 ihre Stellungnahme abzugeben.

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

(Christian Pospischil)

17.3 Abwägung und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am xx.xx.2023 gem. § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und die 38. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" in Form einer Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

(Christian Pospischil)

17.4 Übereinstimmungserklärung

Der vorstehende Beschluss und der Wortlaut der Satzung stimmen mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom xx.xx.2023 überein. Der Beschluss ist gem. § 2 (1) BekanntmVO ordnungsgemäß zustande gekommen.

Hansestadt Attendorn,

Der Bürgermeister

(Christian Pospischil)

17.5 Rechtskraft

Die 38. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" hat gem. § 10 (3) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am xx.xx.2023 Rechtskraft erlangt.

Hansestadt Attendorn,

Der Bürgermeister

(Christian Pospischil)

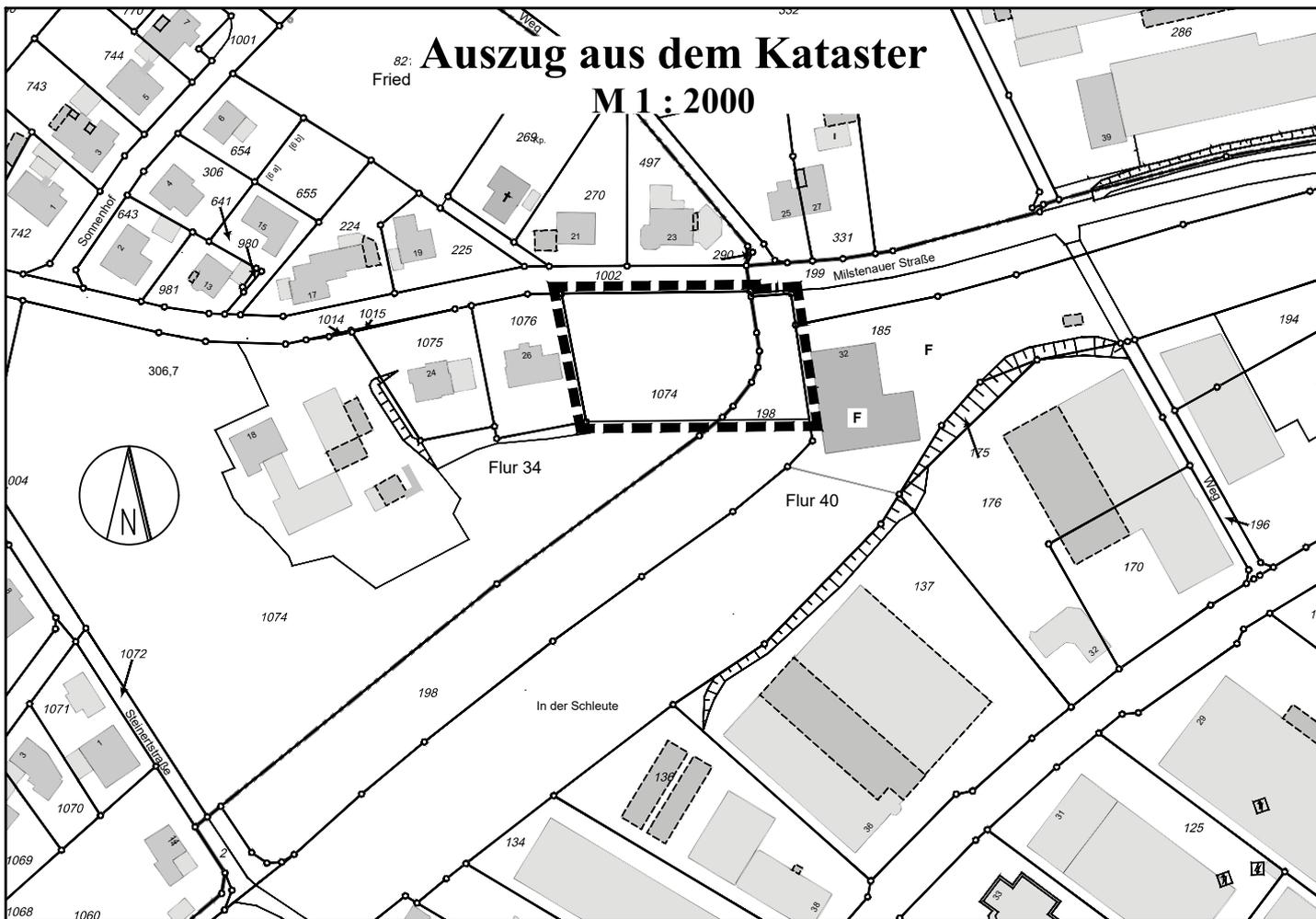
Auszug aus der Amtlichen Basiskarte

M 1 : 5000



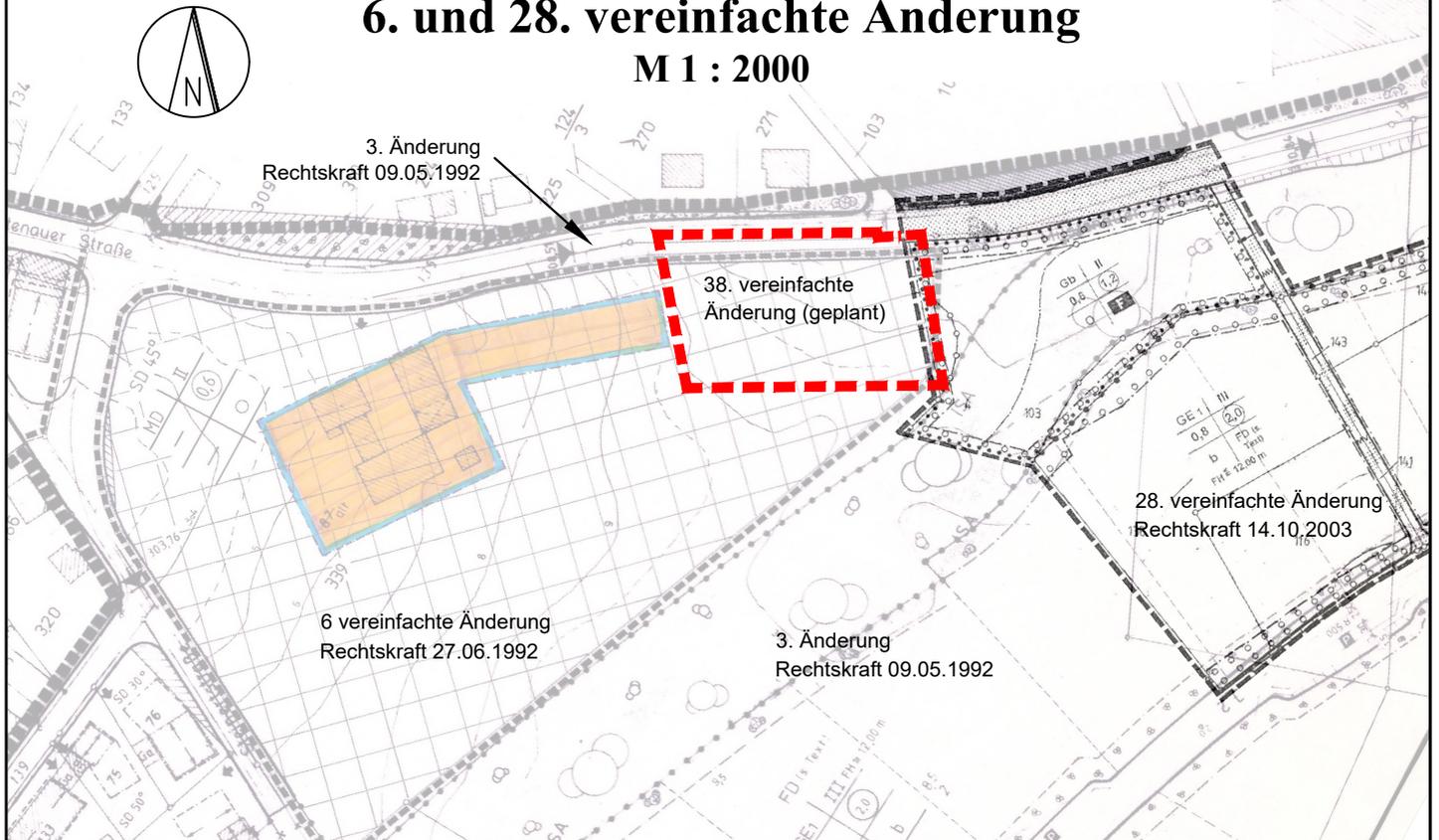
Auszug aus dem Kataster

M 1 : 2000



Auszug aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" 3. Änderung sowie 6. und 28. vereinfachte Änderung

M 1 : 2000



38. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet Ennest" - geplante Änderung

M 1 : 1000

